큰 틀의 개혁 예고…새로운 산업 환경 시대로 진입

- 건설업계는긍정적 기대감, 변화의흐름을 정확히 인식해야 -

2008년은 여러 측면에서 의미 있는 변곡점이 될 것이라는 기대가 높다. 먼저, 2008년은대한민국건국 60년이되는해이며, 동시에 10년 만에 정권이 새롭게 교체되어 새로운정부가출범되는해이기도하다.

특히, 건설산업은 주택 및 부동산 분야를 중심으로 한 시장 친화적 정책 기조로의 변화에 대한 기대감과 대운하 등 대규모 건설사업의 진행에 따른 긍정적인 기대감이 큰 것이사실이다. 시장친화적정책기조가주는 규제 완화에 대한 기대감과 투자가 가져올 시장의 확대로 사업 환경의 개선이 예상되기때문이다.

건설산업은외환위기이후이미구조적인 변화를겪고있다. 국내건설시장의성장한계, 각종 입낙찰 제도에 따른 수익성 변화, 업체간 양극화가 빠르게 진행되고 있다. 국내 시장의 성장한계는 이미 2 3년전부터 국내건설업체들의해외진출증가로나타나고있다. 겸업제한폐지, 부실업체퇴출등 생산 체계가 합리화되면서 산업 내 경쟁 구도는더욱고도화되고치열해지고있다.

주택 · 부동산 분야도 예외는 아니다. 국민들의 높아진 눈높이, 투명성을 요구하는 소비자들의 욕구, 환경 친화적 고려를 요구하는사업기준등으로이미사업환경이크게변화하였다. 따라서, 차기정부에서이루어지는 변화가 아무리 ‘ 시장 친화적 · 친기업적 변화 ’라고 할지라도 이것이‘ 과거로의 회귀 ’는아니라는것을부정할수없을것이다. 우리가당면하게될친시장적, 친기업적 환경은단순히정치적의미를떠나지금까지

차기 정부에서 당면하게 될 친시장적, 친기업적 환경은 지금까지경험하지 못한 ‘ 새로운 시대로의 진입 ’을 의미하게 될것으로보인다.

경험하지 못한, 이미 변해버린 사업 환경의 토대에서 이루어지는 ‘ 새로운 시대로의 진입 ’을의미하게될것이다.

건설 정책, 친시장 정책 vs 양극화 해소

차기 정부의 건설 정책에 대한 설문조사 결과에서도나타나듯이차기정부가풀어야 할 정책 과제는 ‘ 성장과 균형 ’이라는 다소 상충되는 난제이다. 산업의 선진화를 위한 생산체계의개편이나입낙찰제도의선진화 방안은 기존의 정부 정책의 틀이 그대로 유지될가능성이높다.

그렇다면시장의기대는어떠할까? 시장의 기대는 한마디로 ‘ 동상이몽 ’에 가깝다. 즉, 모두가변화를기대하고있으나그변화의내용과폭에대한해석이각기다른것이다. 대형 건설업체들의 기대와 중소형 건설업체들의 기대가 각기 다를 것이다. 업역간 이해관계가다른 업체들간의기대감도사뭇 다를 것이다. 건설산업에몸담고 있는 각각의주체들이생각하는친시장적정책에대한 해석이각기다르기때문이다.

설문조사결과많은응답자들이양극화를 해소하기 위한 대안으로 지역의무 공동도급, 지역제한 입찰제도를 통한 물량 배분을 꼽았다. 이는정책효과를손쉽게체감할수

있는현실적인대안이될수는있을것이다. 그러나, 산업의선진화나글로벌기준, 시장개방이라는 큰 틀에서는 부합되지 않는다. 전문가 그룹들은 여전히 공공공사 입낙찰 제도의 선진화가 필요하다고 주장하고 있다. 좀더 공정한 경쟁과 기업들의 전문화, 생산성향상등을요구하고있는것이다. 그러나, 이러한것들은모두기업의뼈아픈구조조정과변신을요구하는것들이다.

차기 정부의 대운하 공약이 실현된다면 새로운일감확보가기대된다. 그러나, 대운하건설사업은상당부분민간자본유치로 추진될 전망이어서 사업자들의 재원 조달 능력이요구된다. 또한, 비슷한사업경험이 많지 않고, 환경단체들의저항도커서사업을추진하는데따른리스크도적지않을것으로 예상된다. 거기에다 이미 구조화되고 있는 시장의 양극화를우려해, 중소건설업체들이 이러한 사업에 의무적으로 참여할 수 있는 제도적 뒷받침이 필요하다고 주장하는목소리도벌써부터나오고있다.

주택 · 부동산,‘ 선 안정-후 규제 완화 ’

주택 및 부동산 분야는 일명 ‘ MB 효과 ’ (규제완화에대한기대감으로규제대상주택의 가격이 상승하는 현상)가 나타나자 대통령직 인수위원회가 ‘ 선안정-후 규제 완화 ’라는 입장을 공식 표명하고 있는 상황이다. 이미대선이전에도현재의규제완화가 2008년당장가시화되기는어려울것이라는 전망이 우세하였다. 4월 총선 등의 정치 일정을감안하더라도올하반기에나제도개선이 가능하기 때문이다. 그럼에도 불구하고 시장의기대감은조급하고여전히크다.

차기 정부의 주택 · 부동산 분야의 정책 과제는 이러한 시장의 기대감을 어떻게 적절히 조절할 것인가에 달려 있는 것 같다. 앞의 설문 조사에서도 나타났듯이 많은 사람들이 현재의 제도가 변하기를 바라지만 동시에 제도변화로인한가격불안을우려하고 있다. 또한, 부동산투기 근절에 대한 요구나철저한개발 이익의환수에대한목소리도여전히높다. 과연시장친화적제도 개선을추진하면서부동산투기도근절하고 개발 이익도 환수할 수 있을까? 쉽지 않은 과제일것이다.

정부는일단정부가갖고있는규제완화에 대한 로드맵을 제시해야 할 것이다. 즉, 제도개선의항목과 우선순위를부여해시장의 요구를 단계적으로 수용할 필요성이 있다. 우선시장에서가장수요가높은규제완화 분야는 ‘ 부동산 세제 ’인 것으로 조사되었다. 특히, 양도세와종합부동산세에대한제도 개선 요구가 높았다. 재개발 · 재건축규제에대한필요성도 높게지적되었다. 그러나, 재개발 · 재건축의 경우 규제 완화에대한신중론과시기조절론이매우우세하였다. 규제완화가당장은가격불안을가져올것이라는 우려가크기 때문이다. 주택분양제도나 신혼부부 복지 주택에 대한 기대감도컸다. 단지, 주택분양제도의경우아직 일반 국민들은 분양가상한제의 유지 및 부분적 보완에 대한 지지가 높게 조사되었다. 분양가상한제의시행시기가짧아이에 대한긍정적 · 부정적효과도아직가시화되지 않았으므로 당분간 현재의 제도가 계속 시행되기를바라는것이다.

한편, 재개발 · 재건축제도 개선에 대해서는관심이 집중되고있다. 재건축활성화와개발이익 환수는사실병존하기어려운 과제이다. 적정 수익률은 보장하겠다고 하지만 ‘ 적정 ’ 수준을 결정하기란 쉽지 않기 때문이다. 그럼에도 불구하고 현재의 재개발 · 재건축규제가합리적이지못하다는데에는공감을하고있었다. 따라서, 재개발 · 재건축 제도에 대해서는 용적률이나, 개발이익환수등의단편적인접근이아닌거시적인 접근이 요구된다. 먼저, 재건축 · 재개발 사업에 적용되는 총체적인 규제 목록을 정리해볼필요가있다. 단순히가격 억제만을위한중복규제나무리한규제는없는지 살펴보아야 한다. 다음은 재개발 · 재건축 사업에 대한 인식 전환이다. 재개발 · 재건축사업은더이상주택공급의수단이아니다. 차기정부가주장하고있는도시경쟁력을높이기위해서는재개발 · 재건축사업은 도심 활성화라는 ‘ 도시 재생 정책 ’의 일환으로추진되어야하기때문이다.

서민주택공급의실천수단이될신혼부부복지주택에대해서도기대와 우려가함께하고 있다. 이 정책의 수혜 대상이 될 신혼부부들은기대감이 큰반면, 적용 대상이 되지 못하는 다른 계층들과의 형평성 문제가 제기되고있기때문이다. 신혼부부복지주택은주택 정책보다는저출산등사회정책의보조 수단으로 인식되어야할 것이다. 그러므로 주택 정책이 아닌 사회복지 정책으로서의정책홍보가요구된다.

이상을종합해볼때, 차기정부의부동산 정책의변화속도는 다소늦춰질 전망이다. 다만, 현재의부동산정책은구조적인큰틀에서의수정이불가피할것으로예상된다.

새로운 체제에 부합한 경쟁력 키워야

위에서제시한바와같이차기정부의건설 및 주택 · 부동산 분야의 정책은 커다란 변화가 예상됨에도 불구하고 그 효과가 가시화되기까지는상당한시간이소요될것으로예상된다. 그러나, 최근의시장움직임은 이러한상황 변화를뒤로한채매우조급하게움직이고있다. 막연한기대감에들떠있기 때문이다. 생물학적으로 살아남는 종족은강한종족이아닌변화에잘적응하는종족이라고 하였다. 변화에 적응하기 위해서는정확한변화의흐름인식이중요하다. 새로운 정부의 출범을 앞두고 이제는 막연한 기대감에서벗어나구체적인변화를직시할 때인것같다.

김현아
한국건설산업연구원연구위원